

CPO¹ registratie en deelnameproces gemeente Nijmegen

Inleiding

Op twee locaties in onze gemeente zijn in 2021 tenders uitgezet voor de verkoop van kavels voor CPO's. Beide tenders bestonden uit een selectiefase en biedingsfase. Tijdens de selectiefase werden de deelnemers getoetst op geschiktheidscriteria zoals financiering, juridische vorm en samenstelling groep. Verder hebben we in deze fase gevraagd een moodboard in te leveren. Op basis van de geschiktheidscriteria en het moodboard zijn de 3 meest geschikte CPO's geselecteerd om door te gaan naar de biedingsfase. Tijdens de biedingsfase hebben de CPO's planvoorstellen uitgewerkt die aan harde randvoorwaarden moesten voldoen, maar – om de hoogste beoordeling te krijgen en de kavel te mogen kopen en ontwikkelen – tevens aan diverse ambities op gebied van ruimtelijke kwaliteit, natuurinclusiviteit en duurzaamheid.

Aan het einde van de tenders hebben we met deelnemers gesproken over het proces. Daaruit kwam dat meedoen leuk is maar ook zeer intensief. Gedurende een periode van circa 6-8 maanden is veel tijd besteed aan de uitwerkingen van de plannen. De teleurstelling is dan ook groot voor de (per project) 2 partijen die afvallen. Eén of maximaal twee keer met een dergelijk traject meedoen is acceptabel, vaker niet. Om CPO's toch aan boord te houden, hebben we een andere vorm gevonden bij de verkoop van kavels aan CPO's, die:

- a. veel minder impact qua tijd en energie heeft op de CPO leden, maar
- b. toch kwalitatief goede plannen oplevert voor de te verkopen kavels.

We hebben daarom deze nieuwe vorm bedacht van registratie en loting, die hieronder is uitgewerkt voor de website kavelsvastgoed.nijmegen.nl.

Doel

Vereenvoudigen kaveluitgifte aan CPO's met behoud van kwaliteit van plannen.

Voordat u als CPO mee kunt doen aan de selectie voor een CPO kavel, moet u zich registreren.

De gemeente Nijmegen hanteert een registratiesysteem voor CPO's die op zoek zijn naar een kavel om zelfbouwwooningen te ontwikkelen voor eigen bewoning. Alleen CPO's die zijn geregistreerd kunnen deelnemen aan selectieprocedures voor CPO kavels. Inschrijven voor het registratiesysteem kan het hele jaar door. Maar let op: als de gemeente een CPO kavel aanbiedt en uw CPO is (nog) niet geregistreerd, kunt u als CPO niet meer deelnemen aan de selectieprocedure voor die kavel. Zodra u bent toegelaten in het registratiesysteem kunt u meedoen aan selectieprocedures voor volgende kavels die worden aangeboden.

Registreren bij de gemeente Nijmegen, hoe gaat dat?

CPO's kunnen zich via het registratieformulier aanmelden.

ALGEMEEN

- Inschrijven op een zelfbouwkavel is uitsluitend toegestaan voor zelfbewoning.
- Een CPO lid staat gelijk aan een huishouden. Een huishouden kan geen lid zijn van meerdere CPO's. Als er geconstateerd wordt dat een huishouden zich heeft aangesloten bij meerdere CPO's, worden beide registraties van dat huishouden ongeldig verklaard.
- Een CPO lid moet ten tijde van de registratie 18 jaar of ouder zijn. Dit geldt ook voor CPO leden die zich later bij de CPO voegen en door middel van het doorgeven van mutaties aan de CPO worden toegevoegd.

¹ CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een vereniging, stichting of coöperatie die in de vorm van een CPO een gezamenlijk bouwinitiatief heeft.

- De CPO is zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van mutaties. Denk hierbij aan het wijzigen van namen of aantal leden. Voor het doorgeven van mutaties kunt u een email sturen aan kavelsvastgoed.nijmegen.nl. Het niet doorgeven van mutaties kan van invloed zijn bij de selectie. De gemeente zal eens per jaar een reminder sturen.
- Een CPO bestaat op moment van registratie uit minimaal 4 leden/huishoudens. Daalt de omvang van een CPO na registratie tot onder de grens van 4 leden/huishoudens, dan vervalt de registratie.

AANLEVEREN VOOR REGISTRATIE

- Een CPO dient het registratieformulier volledig in te vullen.
- Een CPO moet als rechtspersoon zijn opgericht (vereniging, stichting, coöperatie) en de statuten moeten notarieel zijn vastgelegd.
- Een CPO dient ingeschreven te zijn in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Een uittreksel uit de Kamer van Koophandel én de statuten moeten worden aangeleverd als bijlagen bij de aanmelding.
- De CPO kan alleen bestaan uit natuurlijke leden binnen haar vereniging/stichting/coöperatie (dus een rechtspersoon kan geen deel uitmaken van de CPO). Dit moet blijken uit de statuten.
- Een lidmaatschap van de CPO is een vereiste om te kunnen verwerven en bewonen. Dit moet blijken uit de statuten.
- De zelfbewoningsplicht moet zijn vastgelegd in de statuten, net als het verbod op verhuur (behalve bij een coöperatie aan eigen leden) en verhuur van de woning.
- De bestuurders van de CPO dienen gezamenlijk volledig rechtsbevoegd te zijn (dit moet blijken uit de statuten dan wel uit het uittreksel uit de Kamer van Koophandel).
- Het doel van de CPO moet zijn beschreven en vastgelegd in de statuten. De gemeente vindt het belangrijk dat een CPO niet alleen samen ontwerpt en bouwt, maar dat er tevens een sociaal en gemeenschappelijk aspect wordt toegevoegd.
- Er moet worden aangegeven (in een bijlage):
 - uit hoeveel huishoudens de CPO bij aanmelding bestaat;
 - wat het streven is qua grootte;
 - hoe de gewenste groepsgrootte wordt bereikt;
 - en hoe wordt omgegaan met mutaties in de groepssamenstelling (wat doet u als deelnemers afhaken, hoe selecteert u nieuwe deelnemers).
- Er moet worden aangegeven hoe een bouwplan wordt gefinancierd (bijlage):
 - beschrijf de voorfinanciering (denk hierbij inhuur professionele partijen maar ook aan de 10% aanbetaling van de koopsom die de gemeente hanteert);
 - hoe wordt de totale financiering door de leden geregeld;
 - hoe wordt omgegaan met de financiering bij groepsmutaties? Indien een groep qua samenstelling (nog) niet compleet is, of tussentijds haken deelnemers af, hoe wordt de financiering van het plan dan opgevangen?

Kennismakingsgesprek

Zijn alle bovenstaande gegevens aangeleverd en akkoord bevonden? Dan nodigen we de leden van de CPO uit voor een kennismakingsgesprek. Het gesprek wordt gevoerd op basis van het registratieformulier en de overige aangeleverde gegevens. Na het kennismakingsgesprek voegen we de CPO toe aan ons registratiesysteem. De datum van registratie wordt bepaald door de datum dat het registratieformulier is ingediend.

Selectie voor CPO-kavel

CPO's die zijn geregistreerd kunnen inschrijven op selecties voor CPO-kavels. Elke selectie heeft een formele startdatum. Voor elke CPO kavel die de gemeente in verkoop brengt, wordt een verkoopdocument met een kavelpaspoort gemaakt waarin alle informatie staat over de locatie, maar ook welke eisen en ambities de gemeente voor de locatie heeft. De verkoop wordt kenbaar gemaakt op de website kavelsvastgoed.nijmegen.nl.

Een CPO is zelf verantwoordelijk voor registratie op de website zodat een CPO wordt geattendeerd op nieuw aanbod van CPO kavels. Past een kavel bij uw CPO? Dan kunt u zich aanmelden als belangstellende CPO voor deze kavel. Bij meer dan één belangstellende CPO zal een loting plaatsvinden door de huisnotaris van de gemeente.

Optieovereenkomst en koopovereenkomst

Met de winnende CPO wordt een optieovereenkomst voor de periode van 1 jaar gesloten. Hiervoor wordt een optievergoeding betaald van 0,5% van de koopsom (exclusief btw) voor de kavel. De optievergoeding wordt verrekend met de koopsom als een koopovereenkomst wordt gesloten, op moment van het passeren van de akte bij de notaris. Besluit de CPO echter tijdens de optietermijn met het proces te stoppen of leidt het ontwerp niet tot het gewenste resultaat en wordt geen koopovereenkomst gesloten, dan wordt de optievergoeding niet terug betaald.

Waren er meer CPO's aangemeld voor de kavel en is er geloot? Dan wordt nummer 2 van de akte van loting benaderd voor een optieovereenkomst. In dat geval start een nieuwe periode van 1 jaar. Mocht onverhoopt ook nummer 2 niet slagen dan worden volgende CPO's van de akte van loting benaderd. Mocht hier geen CPO meer worden gevonden, dan wordt opnieuw geloot met nieuwe kandidaten.

Tijdens de optieperiode van maximaal 1 jaar, werkt de CPO verplicht samen met een CPO begeleider en architect aan het ontwerp van het plan. Het ontwerp moet binnen de optieperiode leiden een positief resultaat door 1 of 2 vooroverleggen bij de commissie beeldkwaliteit. De CPO wordt vanuit de gemeente begeleid door een stedenbouwkundige, die meekijkt met het ontwerp en samen met de CPO/architect naar de commissie beeldkwaliteit gaat.

Na dit optiejaar dat wordt afgerond met een positief resultaat bij de commissie beeldkwaliteit wordt overgegaan tot het sluiten van een koopovereenkomst. Na het sluiten van de koopovereenkomst wordt een aanbetaling van 10% van de koopsom voor de grond betaald door de CPO aan de gemeente. Tussen het sluiten van de koopovereenkomst en het passeren van de akte bij de notaris zit ook weer een jaar. In dat jaar moet de omgevingsvergunning door de CPO worden aangevraagd, de aannemingsovereenkomst worden gesloten en moeten de hypotheekoffertes worden aangevraagd. Alles rond en omgevingsvergunning onherroepelijk? Dan kan de akte bij de notaris passeren.

Nadat de akte bij de notaris is gepasseerd, kan worden gestart met de bouw.